

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: N. Arabadji)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

DECIZIE

29 mai 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Svetlana Filincova
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Ion Marinescu și de Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari, Întreprinderii cu Capital Străin „Prime Capital” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu notarul public Rodica Semionova cu privire la constatarea nulității contractelor de cesiune a creanței și de vânzare-cumpărare, înlăturarea obstacolelor prin evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 05 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 04 octombrie 2016, Ion Marinescu și Svetlana Marinescu au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu privire la înlăturarea obstacolelor prin evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 04 mai 2017, Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, reprezentați de avocatul Iurii Bordeniuc, au depus cerere de completare a temeiurilor și obiectului acțiunii împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari și ÎCS „Prime Capital” SRL, prin care au solicitat constatarea nulității contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 27649 din 19 decembrie 2011, încheiat între Vladislav Ciorici și Ana Pînzari, autentificat de notarul public Rodica Semionova, înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesiune prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că prin contractul de împrumut nr. IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, ÎCS „Prime Capital” SRL a acordat lui

Ion Marinescu un împrumut în sumă de 120 000 de dolari SUA, totodată, fiind semnat și contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007, prin care debitorul ipotecar a fost de acord să constituie ipotecă asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce aparținea cu dreptul de proprietate privată lui Ion Marinescu și Svetlanei Marinescu, contractul de ipotecă menționat fiind autentificat notarial de notarul Andrei Bloșenco.

Reclamanții au relatat că, la 22 mai 2009, bunul ipotecat prin ordonanță judecătorească a fost transmis în posesia ÎCS „Prime Capital” SRL cu drept de vânzare ulterioară, în scopul executării obligațiilor și stingerii datoriilor lui Ion Marinescu și Svetlanei Marinescu în sumă de 114 265,54 de dolari SUA. La fel, a fost dispusă evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurile acestora, fără acordarea altui spațiu locativ, din încăperile transmise în posesia ÎCS „Prime Capital” SRL.

Ulterior, la 17 august 2011, ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici au încheiat contractul de cesiune a creanței, conform căruia cedentul a cedat cesionarului toate drepturile sale de creditor și creditor-ipotecar pe care le avea față de Ion Marinescu, ce rezultau din contractul de împrumut nr. IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, autentificat notarial sub nr. 3775 și ordonanța judecătorească nr. 2p/o-462/2009 din 22 mai 2009.

Totodată, reclamanții au afirmat că prin contractul nominalizat supra au fost cedate nu numai drepturile de creditor, dar și drepturile de creditor-ipotecar, pe care ÎCS „Prime Capital” SRL le avea față de Ion Marinescu, care au fost cedate după emiterea ordonanței judecătorești.

Au relevat că deoarece prin contractul de cesiune a fost cedat și dreptul de creditor-ipotecar, contractul de cesiune urma să fie încheiat în forma în care a fost încheiat contractul de ipotecă, or, contractul de cesiune nu a fost autentificat notarial. De asemenea, cedentul nu a notificat debitorul despre faptul că a cedat creanța și nu i-a prezentat un înscris privitor la cesiune.

Reclamanții au notat că actul juridic menționat avea ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile și obligația de a asigura construcția unuia sau mai multor apartamente, dar, contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial (art. 212 Cod civil și art. 40/6 a Legii nr. 1543 cadastrului bunurilor imobile).

De altfel, au subliniat că prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract, iar nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Prin urmare, reclamanții au considerat că contractul de cesiune a creanței nominalizat este nul, din motivul nerespectării formei autentice stabilite de lege.

De asemenea, au susținut că contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011 și contractul de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011 contravin normelor imperative a legii.

Reclamanții au indicat că la 19 decembrie 2011, Vladislav Ciorici nefiind împuternicit de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu și în urma înțelegerii dolosive a încheiat cu Ana Pînzari contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, autentificat de notarul public Rodica Semionova și înregistrat cu nr. 27649.

Or, reclamantii au susținut că remiterea bunului nu a avut loc, deoarece Ana Pînzari în realitate nu a primit de la Vladislav Ciorici bunul imobil indicat.

Totodată, au menționat că conform art. 207 Cod civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect.

Astfel, au indicat că Vladislav Ciorici, la data semnării contractului, nu deținea dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, XXXXX, primul asumându-și obligațiunea transmiterii patrimoniului viitor.

Reclamantii făcând referire la prevederile art. 674, 220, alin. (1) și art. 213, alin. (1) din Codul civil, au considerat că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) care este nul, deoarece nici Vladislav Ciorici și nici Ana Pînzari nu au înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios.

Mai mult au relevat că prin decizia din 23 februarie 2012 a Curții de Apel Chișinău a fost anulată ordonanța din 22 mai 2009 și încetată procedura în ordonanța, această decizie fiind irevocabilă și ca consecință încetează cu efect retroactiv contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011 și contractul de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011 din momentul încheierii.

La caz, reclamantii au afirmat că conform actului de constatare a faptelor din 12 noiembrie 2013, întocmit de executorul judecătoresc Nicolae Pașa, a fost stabilit că în bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, locuiesc Vitalii Stăvilă și Ecaterina Pelivan cu membrii familiei, neavând acordul reclamantilor și nici un act confirmativ, astfel, încălcând dreptul de proprietate a reclamantilor. Acest fapt a fost confirmat și prin răspunsul nr. 23547 din 04 decembrie 2013 a Inspectoratului de Poliție Rîșcani.

Ion Marinescu și de Svetlana Marinescu au comunicat că Vitalii Stăvilă și Ecaterina Pelivan au refuzat să elibereze benevol bunul imobil, motiv pentru care s-au adresat cu acțiune în instanță.

Prin hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani a fost admisă acțiunea; a fost constată nulitatea absolută a contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici; a fost constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, încheiat între Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, din numele cărora a acționat Vladislav Ciorici și Ana Pînzari, autentificat și înregistrat de notarul public Rodica Semionova cu nr. 27648; a fost dispusă înlăturarea obstacolelor prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil, situat în mun. Chișinău, XXXXX; a fost încasat în mod solidar de la Vitalii Stăvilă, Ecaterina Pelivan, Ana Pînzari, Vladislav Ciorici în beneficiul lui Ion Marinescu și Svetlanei Marinescu cheltuielile de judecată în sumă de 100 de lei.

La 17 mai 2018, ÎCS „Prime Capital” SRL a depus cererea de apel și a solicitat casarea hotărârii din 15 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani cu emiterea unei hotărâri de respingere a acțiunii și încasare a cheltuielilor de judecată.

La 31 mai 2018, Ana Pînzari, Ecaterina Pelivan și Vitalie Stăvilă, reprezentați de avocatul Mihail Lupu, au depus cererea de apel, exprimându-și dezacordul cu

hotărârea primei instanțe, și solicitând casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii și încasare a cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 05 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-au admis cererile de apel depuse de ÎCS „Prime Capital” SRL, Ana Pînzari, Vitalii Stăvilă, Ecaterina Pelivan; s-a casat hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o nouă hotărâre prin care: s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari, ÎCS „Prime Capital” SRL, intervenient accesoriu notarul public Rodica Semionova cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 și contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, înlăturarea obstacolelor prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan și încasarea cheltuielilor de judecată; s-a încasat în mod solidar de la Ion Marinescu și Svetlana Marinescu în beneficiul ÎCS „Prime Capital” SRL taxa de stat pentru instanța de apel în sumă de 37 500 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel prin prisma art. 195, 199, 217 Cod civil a reținut ca eronată concluzia primei instanțe precum că contractul de cesiune a creanței încheiat la 17 august 2011 între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici a fost încheiat contrar prevederilor legale, deoarece nu a fost respectată forma obligatorie și anume nu a fost autentificat notarial, deoarece prin contractul de cesiune au fost cesionate inclusiv creanțele ce rezultă din contractul de ipotecă pentru care nu a fost obligatorie forma notarială.

Corespunzător instanța de apel a menționat că obiectul principal al contractului de cesiune a fost cesionarea creanțelor ce au rezultat din contractul de împrumut, încheiat în formă simplă scrisă, iar contractul de ipotecă și ordonanța judecătorească au fost emise cu titlu de acte accesorii care au trecut la cesionar odată cu încheierea contractului de cesiune a creanței.

La 27 februarie 2019, Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc, au declarat recurs prin care au solicitat casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, a aplicat eronat normele de drept material și procedural, a interpretat în mod eronat legea.

Totodată, recurenții au specificat că consideră întemeiată și legală hotărârea primei instanțe, din motiv că a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind în concordanță cu prevederile art. 239-240 din Codul de procedură civilă.

În contextul prevederilor art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 05 decembrie 2018.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copieii deciziei prin scrisoarea de însoțire din 06 decembrie 2018 (f.d. 155, Vol. II), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursul declarat la 27 februarie 2019, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 25 martie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților Vitalii Stăvilă, Ecaterina Pelivan, Ana Pînzari, Vladislav Ciorici, ÎCS „Prime Capital” SRL și notarului Rodica Semionova, copia cererii de recurs depuse de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc, împotriva deciziei din 05 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 172, Vol. II).

Intimata ÎCS „Prime Capital” SRL, la 09 aprilie 2019, a depus referință, prin care și-a exprimat dezacordul cu recursul înaintat și a solicitat respingerea ca inadmisibilă a acestuia, considerând ca întemeiată decizia instanței de apel, iar, ceilalți intimați nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, asupra admisibilității recursului se decide fără prezența participanților la proces sau a reprezentanților acestora, prin emiterea unei încheieri nemotivate despre care se face o mențiune pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

Prin încheierea din 15 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc, a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul este în drept să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

În concordanță cu art. 373 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

Din materialele cauzei rezultă că Ion Marinescu și Svetlana Marinescu înaintând acțiune în judecată împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari și ÎCS „Prime Capital” SRL, au solicitat constatarea nulității contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 27649 din 19 decembrie 2011, încheiat între Vladislav Ciorici și Ana Pînzari, autentificat de notarul public Rodica Semionova, înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesiune prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX și încasarea cheltuielilor de judecată.

Judecând prezenta cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii formulate de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, hotărând de a constata nulitatea absolută a contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici; a constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, încheiat între Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, din numele cărora a acționat Vladislav Ciorici și Ana Pînzari, autentificat și înregistrat de notarul public Rodica Semionova cu nr. 27648; a dispune înlăturarea obstacolelor prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil, situat în mun. Chișinău, XXXXX; a încasa în mod solidar de la Vitalii Stăvilă, Ecaterina Pelivan, Ana Pînzari, Vladislav Ciorici în beneficiul lui Ion Marinescu și Svetlanei Marinescu cheltuielile de judecată în sumă de 100 de lei.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat cu apel de ÎCS „Prime Capital” SRL, Ana Pînzari, Vitalii Stăvilă, Ecaterina Pelivan, instanța de apel a casat hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și a emis o nouă hotărâre prin care: a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari, ÎCS „Prime Capital” SRL, intervenient accesoriu notarul public Rodica Semionova cu privire la declararea nulității contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 și contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, înlăturarea obstacolelor prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan și încasarea cheltuielilor de judecată; a încasat în mod solidar de la Ion Marinescu și Svetlana Marinescu în beneficiul ÎCS „Prime Capital” SRL taxa de stat pentru instanța de apel în sumă de 37 500 de lei.

În susținerea soluției, instanța de apel a reținut ca eronată concluzia primei instanțe precum că contractul de cesiune a creanței încheiat la 17 august 2011 între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici a fost încheiat contrar prevederilor legale, deoarece nu a fost respectată forma obligatorie și anume nu a fost autentificat notarial, deoarece prin contractul de cesiune au fost cesionate inclusiv creanțele ce rezultă din contractul de ipotecă pentru care nu a fost obligatorie forma notarială.

Corespunzător instanța de apel a menționat că obiectul principal al contractului de cesiune a fost cesionarea creanțelor ce au rezultat din contractul de împrumut, încheiat în formă simplă scrisă, iar contractul de ipotecă și ordonanța judecătorească au fost emise cu titlu de acte accesorii care au trecut la cesionar odată cu încheierea contractului de cesiune a creanței, respectiv la încheierea contractului de cesiune nu a fost obligatorie autentificarea notarială.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecării, precum și a interpretat eronat materialul probator administrat la dosar.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

La capitolul dat, Colegiul reține că prin contractul de împrumut nr. IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, ÎCS „Prime Capital” SRL a acordat lui Ion Marinescu un împrumut în sumă de 120 000 de dolari SUA (f.d. 69-80, Vol. I).

În aceeași zi, la 04 septembrie 2007, ÎCS „Prime Capital” SRL și Ion Marinescu au semnat contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007, prin care debitorul ipotecar a fost de acord să constituie ipotecă asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, XXXXX, contractul de ipotecă fiind autentificat notarial de notarul privat Andrei Bloșcenco.

Tot actele cauzei denotă că bunul ipotecat prin ordonanță judecătorească din 22 mai 2009 a fost transmis în posesia ÎCS „Prime Capital” SRL cu drept de vânzare ulterioară, în scopul executării obligațiilor și stingerii datoriilor lui Ion Marinescu și Svetlanei Marinescu în sumă de 114 265,54 de dolari SUA.

La fel, prin aceeași ordonanță judecătorească din 22 mai 2009 a fost dispusă evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurile acestora, fără acordarea altui spațiu locativ, din încăperile transmise în posesia ÎCS „Prime Capital” SRL.

Ulterior, la 17 august 2011, ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici au încheiat contractul de cesiune a creanței, conform căruia cedentul a cedat cesionarului toate drepturile sale de creditor și creditor-ipotecar pe care le avea față de Ion Marinescu, ce rezultau din contractul de împrumut nr. IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, autentificat notarial cu nr. 3775 și ordonanța judecătorească nr. 2p/o-462/2009 din 22 mai 2009.

Reieșind din cele relatate, Colegiul consideră întemeiată concluzia primei instanțe prin care a indicat că conform contractului de cesiune au fost cedate nu numai drepturile de creditor, dar și drepturile de creditor-ipotecar, pe care ÎCS „Prime Capital” SRL le avea față de Ion Marinescu, cedate după emiterea ordonanței judecătorești.

Așadar, conform art. 556, alin. (1) din Codul civil, o creanță transmisibilă și sesizabilă poate fi cesionată de titular (cedent) unui terț (cesionar) în baza unui contract. Din momentul încheierii unui astfel de contract, cedentul este substituit de cesionar în drepturile ce decurg din creanță.

Totodată, în corespundere cu prevederile art. 556, alin. (5) din Codul civil, cesiunea de creanță trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut creanța cesionată.

În sensul normelor enunțate, urmează a reține că cesiunea de creanță este contractul prin care un creditor (cedent) transmite dreptul său de creanță unei alte persoane (cesionar). Creanța trebuie să fie transmisibilă și sesizabilă. Orice creanță este, în principiu, transmisibilă, dacă legea sau părțile nu prevăd contrariul, caz în care devine intransmisibilă sau incesibilă. Mai mult, din momentul realizării cesiunii, cesionarul substituie creditorul originar (cedentul) în cadrul raportului obligațional, devenind noul creditor. Întrucât legea nu face nici o precizare, cesiunea poate fi făcută atât cu titlu oneros cât și cu titlu gratuit.

Or, este evident faptul că cesiunea de creanță va îmbrăca forma solicitată de lege pentru actul juridic din care decurge creanța.

În principiu, această condiție privitoare la forma cesiunii este justificată. Dacă pentru nașterea unui drept de creanță legea pretinde expres îndeplinirea unei anumite condiții de formă (forma autentică notarială, spre exemplu), contractul de cesiune va trebui să îmbrace și el aceeași formă, întrucât putem prezuma că rațiunile existente pentru instituirea formei la nașterea creanței persistă și în cazul cesiunii ei.

Reținând circumstanțele cauzei coroborate cu normele materiale precitate, Colegiul constată că prima instanță corect a concluzionat că contractul de cesiune încheiat la 17 august 2011, între ÎCS „Prime Capital” SRL și Vladislav Ciorici a fost încheiat contrar prevederilor legii.

Pe când, contrar celor expuse supra, contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011, a fost încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Ciorici Vladislav nu în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut creanța cesionată în calitate de creditor-ipotecar, adică în forma contractului de ipotecă nr. IPO/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Ion Marinescu, care a fost autentificat și înregistrat cu nr. 3775 de către notarul privat Andrei Bloșenco, ci într-o formă scrisă fără autentificarea notarială a acestuia.

Ori, conform art. 213, alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic, iar conform art. 216, alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Totodată, în corespundere cu art. 220, alin. (1) și art. 221, alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Având în vedere circumstanțele menționate, prin prisma normelor precitate, prima instanță întemeiat a considerat lipsite de temei argumentele expuse de instanța de apel și apelanți, precum că obligația cesionată de ÎCS „Prime Capital” SRL către Vladislav Ciorici își are temeiul în contractul de împrumut nr. IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, contract care se încheie valabil în formă simplă scrisă, și nu se impune obligatoriu forma autentică, iar contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007 din 04 septembrie 2017, în speță, apare drept act juridic accesoriu față de actul juridic de bază (contractul de împrumut IMP/369/09/2007 din 04 septembrie 2007), ceea ce corespunde exigențelor art. 27 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă și art. 558 alin. (2) din Codul civil (în vigoare la momentul încheierii contractelor).

Întru fortificarea celor expuse urmează a reține că obiectul contractului de cesiune din 14 august 2011 nu rezultă doar din contractul de împrumut, care

stipulează în pct. 3.12 că „garantarea executării obligațiilor va fi asigurată prin instituirea ipotecii asupra imobilului...”, ci anume, cum se indică în contractul de cesiune, toate drepturile de „... creditor-ipotecar pe care le are față de Ion Marinescu, ce reies din contractul de ipotecă nr. IPO/369/09/2007 din 04 septembrie 2007, autentificat de notar cu nr. 3775.

Colegiul apreciază ca neîntemeiate și argumentele intimaților, precum că prevederile art. 220 din Codul civil și art. 40 din Legea cadastrului bunului imobil nu sunt aplicabile situației de față, în cazul în care obiect al contractului de cesiune a fost transmiterea unei creanțe către un terț și nu înstrăinarea nemijlocită a unui bun imobil, deoarece conform contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011, ÎCS „Prime Capital” SRL a cedat lui Vladislav Ciorici toate drepturile sale de creditor și creditor-ipotecar pe care le avea față de Ion Marinescu.

Acest fapt denotă cu certitudine, că obiect al contractului de cesiune a fost și înstrăinarea bunului imobil, fapt realizat de către Vladislav Ciorici, care acționând în nume propriu, în calitate de creditor-ipotecar, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011.

Mai mult, Colegiul învederează că ordonanța judecătorească nr. 2p/o-462/2009 din 22 mai 2009 a fost anulată prin decizia din 23 februarie 2012 a Curții de Apel Chișinău, fiind încetată procedura în ordonanță și explicat creditorului ÎCS „Prime Capital” SRL că poate înainta pretenții debitorilor în procedura de examinare a acțiunii civile.

Totodată, Colegiul notează că conform pct. 1.2. al contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011, a fost indicat că din momentul încheierii contractului și înregistrării lui în registrul bunurilor imobile, cesionarul intră în drepturi depline obținute prin acest contract și devine creditorul și creditorul-ipotecar față Ion Marinescu și Svetlana Marinescu, fiind liber să gestioneze aceste drepturi după cum crede de cuviință.

Contrar celor relatate, contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, în calitate de cedent, și Vladislav Ciorici, în calitate de cesionar, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În acest context, Colegiul consideră că întemeiat prima instanță a considerat ca nefiind o probă pertinentă acordul adițional nr. 01 la contractul de cesiune a creanței din 01 septembrie 2011, prezentat de ÎCS „Prime Capital” SRL, conform căruia pct. 1.2. al contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 a fost expus într-o redacție nouă, fiind exclusă necesitatea înregistrării contractului în registrul bunurilor imobile (f.d. 224, Vol. I), în cazul în care acest acord a fost prezentat abia după întrebarea instanței despre înregistrarea sau nu a contractului de cesiune în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, reieșind din conținutul pct. 4 al acordului adițional, se atestă că celelalte prevederi ale contractului de cesiune din 17 august 2011 au rămas neschimbate, inclusiv pct. 2.1, care prevede că cedentul s-a obligat nu mai târziu de 5 zile din momentul încheierii de a informa în scris debitorul despre transmiterea dreptului de creanță de la cedent la cesionar și de a îndrepta copia înștiințării către cesionar, și pct. 4.2, care stipulează că toate modificările efectuate la prezentul contract sunt valabile numai în cazul semnării de către părți a unui acord adițional, care va fi o parte inseparabilă a prezentului contract.

Astfel, se deduce că cedentul, adică ÎCS „Prime Capital” SRL, urma să informeze în scris debitorul, de rând cu contractul de cesiune a creanței, despre

acordul adițional nr. 01 din 01 septembrie 2011, însă debitorii Ion Marinescu și Svetlana Marinescu nu au fost informați despre încheierea acordului adițional nr. 01 din 01 septembrie 2011 la contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011.

Prin prisma normelor indicate coroborate cu actele cauzei se atestă cu certitudine că, în speță, nu au fost prezentate probe, ce ar confirma legalitatea actului contestat, în corespundere cu exigențele art. 121, 122 din Codul de procedură civilă,

Așadar, prima instanță întemeiat a considerat ca întemeiat și capătul de cerere cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, încheiat de Ion Marinescu, Svetlana Marinescu, în numele cărora a acționat Vladislav Ciorici, și de Ana Pînzari, autentificat și înregistrat de către notarul public Rodica Semionova cu nr. 27648 la data de 19 decembrie 2011.

Suplimentar, Colegiul reține ca relevante argumentele recurenților prin care au indicat că Vladislav Ciorici nu a fost împuternicit de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu să le reprezinte interesele la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, deoarece în contractul respectiv nu a fost specificat în baza cărui temei Vladislav Ciorici a acționat din numele recurenților.

Mai mult, actele cauzei denotă că bunul imobil conform contractului supra indicat nu a fost remis cumpărătorului, deoarece în realitate conform actului de constatare a faptului din 12 noiembrie 2013, întocmit de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa, a fost stabilit că în bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, care aparține cu dreptul de proprietate recurenților, locuia Vitalii Stavilă și Ecaterina Pelivan cu membrii familiei lor, în lipsa acordului proprietarilor și a vreunui act confirmativ, confirmat suplimentar și prin răspunsul Inspectoratului de Poliție Rîșcani nr. 23547 din 04 decembrie 2013.

De altfel, atât ÎCS „Prime Capital” SRL cât și Vladislav Ciorici nu au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil, situat în mun. Chișinău, XXXXX, în cazul în care, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, Ion Marinescu și Svetlana Marinescu actualmente dețin în drept de proprietate bunurile imobile: teren pentru construcții cu suprafața de 0,062 ha și construcția nefinalizată, amplasate în mun. Chișinău, XXXXX, înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 3153215.299 în data de 14 august 2007, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 08 august 2007 și cu nr. cadastral 3153215.299.01, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare (gradul de finisare 76%) nr. 4774 din 02 noiembrie 2005.

În acest context, prima instanță corect a indicat că sunt neîntemeiate argumentele intimaților, precum că faptul neînregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil nici într-un caz nu denotă lipsa intenției actului juridic, ci doar imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate, deoarece în privința bunului înstrăinat la momentul înstrăinării au fost aplicate mai multe sechestre, care nu permit înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și care urmau să fie ridicate după încheierea tranzacției.

Or, precum se desprinde din materialele cauzei drepturile patrimoniale asupra bunurilor imobile în litigiu au fost grevate prin: ipotecă, solicitant ÎCS „Prime Capital” SRL și interdicții: preavizul de exercitare a dreptului de gaj, sechestru - hotărârea instanței de judecată, aplicat la 06 noiembrie 2009; încheierea executorului judecătoresc, aplicat la 09 decembrie 2010; încheierea executorului

judecătorească, aplicat la 27 decembrie 2010; încheierea instanței de judecată, aplicat la 30 iunie 2011; hotărârea instanței de judecată, aplicat la 15 iulie 2011.

În aceeași ordine de idei, se reține că atât grevarea dreptului de proprietate cât și interdicțiile aplicate nu au fost ridicate și nici anulate, atât până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011 și nici după încheierea acestuia, pe parcursul a mai mult de 7 ani, circumstanțe ce denotă o lipsă de interes din partea intimaților întru ridicarea tuturor interdicțiilor înscrise în Registrul bunurilor imobile, în scopul intabulării dreptului de proprietate a cumpărătorului.

Drept consecință, argumentele recurenților, prin care au menționat că contractul de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, își găsesc confirmare, în cazul în care nu a fost întreprinsă nici o măsură întru transmiterea-primirea bunului, intrarea în posesia acestuia, excluderea limitării dreptului de proprietate cât și înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, urmează a menționa că vânzătorul și creditorul ipotecar, adică Vladislav Ciorici, nu și-a executat obligațiunile contractuale, și anume cele prevăzute de: pct. 13.2, conform căruia urma să transmită imobilul cumpărătorului în natură; pct. 13.3, conform căruia în termen de 15 zile lucrătoare, urma a prezenta contractul în cauză executorului judecătorească și a vira la contul executorului judecătorească diferența dintre prețul de vânzare și valoarea creanței creditorului-ipotecar în sumă de 591 959,45 de lei și pct. 13.4., ce stipulează, că în termen de 10 zile lucrătoare a înștiința în scris debitorul ipotecar (proprietarii imobilului) despre încheierea contractului.

Totodată, actele cauzei atestă cu certitudine că Vladislav Ciorici nu a informat debitorul-ipotecar, adică recurenții, ca proprietari ai imobilului, despre încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, instanței nefiind prezentate careva probe în acest sens.

Astfel, Colegiul constată că în situația când contractul de cesiune a creanței din 17 august 2011, a fost încheiat contrar prevederilor legale (art. 556, alin. (5) din Codul civil), adică contravine normelor imperative, în consecință și contractul de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011 este lovit de nulitate absolută, care nu a produs efecte juridice.

Prin urmare, având în vedere circumstanțele expuse supra, întemeiat este și capătul de cerere privind înlăturarea obstacolelor prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil, situat în mun. Chișinău, XXXXX.

Reieșind din cele relatate, Colegiul consideră întemeiate argumentarea primei instanțe, prin care a considerat întemeiată acțiunea înaintată de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu de constare a nulității absolute a contractului de cesiune a creanței din 17 august 2011 și de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 19 decembrie 2011, precum și de înlăturare a obstacolelor, prin evacuarea lui Vitalii Stăvilă și Ecaterinei Pelivan cu membrii familiei din bunul imobil în litigiu.

Pe când, concluzia instanței de apel de casare a hotărârii primei instanțe și adoptare a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii este una neîntemeiată, emisă contrar normelor de drept material și contrară materialului probator anexat la actele cauzei.

În speță, Colegiul reține ca fiind întemeiate argumentele recurențelor cu privire la temeinicia și legalitatea hotărârii primei instanțe, argumente ce nu pot fi combătute.

Din cele supra relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită.

În conexiunea celor enunțate, se constată că instanța de apel nu a calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care a fost investită fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite în acest sens, pe când prima instanță corect a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii înaintate de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Ion Marinescu și de Svetlana Marinescu, reprezentată de avocatul Iurii Bordeniuc.

Se casează integral decizia din 05 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Marinescu și Svetlana Marinescu împotriva lui Vitalii Stăvilă, Vladislav Ciorici, Ecaterinei Pelivan, Anei Pînzari, Întreprinderii cu Capital Străin „Prime Capital” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu notarul public Rodica Semionova cu privire la constatarea nulității contractelor de cesiune a creanței și de vânzare-cumpărare, înlăturarea obstacolelor prin evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecători

Ala Cobăneanu

Svetlana Filincova

Victor Burduh

Galina Stratulat